



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

V/ leder Kjell Fr. Jacobsen, Røaveien 27, 0752 Oslo
e-mail: post@uhf-oslo.no - Tlf. 2250 9166 - Fax: 2252 2974

www.uhf-oslo.no

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 1645.09.01761

Årsberetning 2004

Innledning

"Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene" (UHF) har i to år nå jobbet med å få frem en ny "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by" (Småhusplanen) som bevarer småhusområdene som småhusområder. Og det etterstrebtes å få frem en ny Småhusplan som er så klar og entydig at alle involverte parter, det være seg utbyggere, naboer, politikere og andre berørte, vet hva de har å forholde seg til.

Intensjonen med den i dag gjeldende Småhusplanen og bestemmelsene i denne, oppfattes som klar og tydelig nok for menigmann. Men Plan- og bygningsetaten (PBE) har hatt en merkelig og uforståelig praksis ved at de helt har sett bort fra §§ 3.1 og 3.3 som omhandler krav til tilpasning. Dette har medført at det har blitt en praksis for å tillate de øvre grenser for høyder, arealer og volumer uansett om dette passer inn i den omkringliggende bebyggelse eller ikke.

Dette er også en praksis som bryter med Plan- og bygningslovens § 74-2.

Utbyggerne har også vært flinke til å plukke fra hverandre regelverket og tolket dette til egen fordel. En stor del av tiltakene er basert på dispensasjoner, noe PBE villig vekk har gitt.

Og om utbyggerne finner det for godt å bygge utover godkjente rammer, blir det i verste fall en litt lenger behandlingstid før endelig godkjenning.

Så utfordringen er ikke bare selve planen, men å få PBE til å håndheve den. I tillegg stilles det store krav til myndighetenes evne til å føre en politikk der konsekvensene for å ta seg til rette ikke skal lønne seg.

UHF's funksjon

For at Oslos innbyggere skal få en ny Småhusplan har UHF jobbet målbevisst mot de respektive partiers politikere og stab i Rådhuset for å vinne støtte for synet om at noe må gjøres.

Styret i UHF føler at det er oppnådd anerkjennelse og respekt i politiske kretser for vår sak, og spesielt ble dette understreket ved at UHF ble tildelt Oslo Venstres Miljøpris 2004.

UHF har vaktet seg vel for å engasjere seg i enkeltsaker, men har likevel sendt innspill til politikere og / eller PBE i noen tilfeller der vi mener sakene har prinsipiell betydning.

En viktig oppgave for UHF har vært å skaffe seg oversikt over lover og bestemmelser som knyttes til fortettingssaker. Og spesielt er det følgende dokumenter som har stor betydning:



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

- Den gjeldende Småhusplanen av 1997, med endringer i 2001
- Plan- og bygningslovens § 74-2
- Miljøverndepartementets melding H-7/97
- Byrådsmelding 115/03
- Innskjerpede retningslinjer (S-.3591) datert 13.5.2003
- Bystyrets kulturminnevernvedtak av 11.2.2004

I tillegg finnes det en rekke nyttige dokumenter som omhandler temaet:

- Norsk Standard: NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger
- Borges byggforskningsinstitutt (Byggforsk): Mellom byggesak og byutvikling
- Lovdata: Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker
- PBEs veileder for håndheving av Småhusplanen
- Miljøverndepartementets veileder: Fortetting med kvalitet
- Arkitekt Tyrens bok om Plan- og bygningsloven
- Parkeringsnormer for boliger i Oslo
- +++++

UHF har vært engasjert med to medlemmer i den såkalte "Utvidede referansegruppen" i PBE, hvis mandat har vært å tilrettelegge forslag til ny Småhusplan (høringsdokumentet). Videre skal gruppen jobbe frem en tilhørende veileder, et dokument som er ment først og fremst som en rettleiding for PBEs saksbehandlere. Gruppens øvrige medlemmer har bestått av sentrale medlemmer i etatens ledelse, to utbyggerrepresentanter, samt Byantikvaren.

UHF har vært svært engasjert med utarbeidelse av leserinnlegg, ofte som motsvar på andres innlegg om fortetting av småhusområdene. Og vi har ofte latt oss forbause over fagfolks manglende evne til å dele syn på fortetting med 'mannen i gata'. Det kan ofte virke som det er kontraster til den eksisterende bebyggelsen som styrer nye byggesaker.

Det er grunn til å rette honnør til de fleste av Oslos sentrale politikere for å ha vist stor vilje til engasjement i saken og til å lytte til UHF og våre synspunkter. Og med de positive signaler UHF har mottatt fra sentrale bystyrepolitikere i både Venstre, Høyre, Arbeiderpartiet, SV og RV, har vi tro på at det vil være mulig å oppnå en strengere og mer konkret Småhusplan der PBE i langt større grad vil bli pålagt å vise samsvar mellom regelverk og utøvelse.

UHF har siden etableringen i april 2003 mottatt en rekke henvendelser fra velforeninger og enkeltpersoner om konflikthylte fortettingssaker der gjennomgangstonen er kyniske utbyggere som opptrer hensynsløst overfor naboer og nærmiljø for egen vinning. I slike saker har vi veiledet så godt vi kan med råd og informasjon om kommunale bestemmelser, plan- og bygningsloven, diverse litteratur, saksbehandlingsrutiner i PBE og i politiske organer, og ikke minst kommet med forslag til konkrete tiltak.

Styret har også deltatt på flere debattpaneler, velforeningsmøter og andre folkemøter, ikke minst i forbindelse med utsendelsen av PBEs høringsutkast for ny Småhusplan på vårparten 2004.



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

Styret har hatt et nært samarbeid med Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV) og Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus.

Og det var naturligvis en stor ære og inspirasjon for UHF å motta Oslo Venstres Miljøpris i 2004.

Den nye småhusplanen

UHF mener det haster med å vedta en ny Småhusplan. Dette fordi håndhevingen av Småhusplanen fra 2001 fremdeles er altfor liberal i forhold til de pålegg PBE er gitt av Bystyret.

Utbyggerne blir også rammet ved at en del tiltak blir satt på hold dersom det er tvil om tiltaket er innenfor reguleringsbestemmelsene.

UHF ga en svært detaljert uttalelse til Høringsutkastet, og spesielt ble det satt fokus på å unngå utilsiktede tolkninger av planen. Men vi er i dag svært skuffet over at det nå fremdeles, et år etter høringsfristen, ikke foreligger en ny vedtatt plan.

UHF har nesten til det kjedsommelige påpekt at vi ikke er ute etter at Oslos småhusområder skal fortettes i en spesiell stil, men at det enkelte område i byen må vurderes når nye tiltak skal behandles. Og spesielt er det områdets generelle karakter som skal danne grunnlag for tilpasningen, ikke enkeltstående bygg som tidligere er blitt tillatt. Det er uforståelig at dette er en vanskelig materie ettersom vi har så mange gode arkitekter her i landet. Det å innpasse en ny bygning i et allerede utbygget område gjennom fortetting, bør være en positiv side av en saksbehandlers hverdag. Og selv om det kan være vanskelig alltid å finne frem til den beste arkitekturen, bør mer konkrete ting som tilpasning til arealer, volumer og høyder, samt bebyggelsesstrukturer være ganske greit for en saksbehandler å forholde seg til.

Det mest tragiske ved mange av fortettingstiltakene de siste årene er at flotte hus er gått tapt til fordel for en ny type boliger som kun tar hensyn til å få størst mulig boflate og flest mulig boenheter inn på tomten. Og selv om det er mange som etterspør nye boliger på sine eldre dager, for det er mest denne gruppen utbyggerne har henvendt seg til, er det fryktelig synd at dette skal ødelegge kvalitetene i området.

Situasjonen nå for en ny Småhusplan er at den enda ikke er behandlet av Bystyret. Dette har sammenheng med nye nasjonale regler for bevaring av fortidsminner som Stortinget jobber med og som først forventes vedtatt i løpet av sommeren.

UHF oppfatter at staben hos PBE er ganske splittet i sitt syn på elementer i en ny Småhusplan. Det kan ofte virke som man ønsker en plan med åpning for en liberal håndheving. Og selv om paragrafene i høringsutkastet kan oppfattes som klare og entydige av folk flest, vet byggebransjens egne folk å utnytte disse til det uforståelige. Dette finnes det mange grelle eksempler på rundt om i Oslos småhusområder.

Enda mer uforståelig er dette når det i tillegg finnes så mange bestemmelser og retningslinjer som angitt foran, at PBE da ikke klarer å utøve en politikk som folk forstår.



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

For arkitektene er nå dilemmaet mer og mer at de blir kneblet i oppdraget ved at utbygger legger svært sterke føringer for hva som skal bygges. Utbyggerne ønsker flest mulig boenheter med størst mulig volumer, og med fasiliteter som lokker den eldre del av befolkningen som er sterkest bemidlet.

Det synes nå som om Byrådets forslag til politiske organer vil høydebegrensning tilsvarende to normale etasjer og en maksimal BYA på 24 % uansett tomtestørrelse. Krav om tilpasning til bygde og naturgitte elementer gir håp om at UHF's arbeid for å oppnå økt vekt på strøkstilpasning dermed vinner fram.

UHF har også advart politiske myndigheter om visse ”fallgroper” i forarbeidene til nye bestemmelser, hvor blant annet formuleringen ”i enhetlige områder” skal krav om tilpasning respekteres særlig nøye. Dessverre utnyttes denne formuleringen på en svært uheldig måte av utbyggere og visse arkitekter ved å betrakte ethvert område som heterogent, i motsetning til homogent, for dermed å frigi seg helt fra krav om tilpasning.

Til slutt...

UHF gjør oppmerksom på at tilgang til internett gir mulighet til å følge politiske saker på www.oslo.kommune.no. Dette gjelder også bl.a. kommende forslag til nye reguleringsbestemmelser når disse oversendes fra Byrådet. Tidligere vedtatte saker, og saker som er under behandling, kan alle hentes på internett. Tilsvarende kan en også følge saksgangen i PBE på www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no og bla opp på ”saksinnsyn”. På www.be.no kan man få omfattende informasjon om plan- og bygningsloven og den detaljerte veiledninger til denne.

Ellers er www.uhf-oslo.no en nyttig adresse som vi håper skal bli enda bedre.

Arbeidsutvalget har bestått av:

Thorhild Berg, Sollerud Vel
Thor Petter Christoffersen, Sollerud Vel
Erik Akre, Bestum Vel
Torkild Thurmann-Moe, Ljans Vel
Stig Nielsen, Smestadgrendens Vel
Njål Hallre, Nordstrand Vel
Kjersti Vasli, Grefsen Vel + Disen Vel
Sten Sture Larre, Madserud Vel
Bjarne Ljosland, Kjelsås Vel
Kjell Fr. Jacobsen, RØA VEL



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

Årsberetning 2004

Innledning

"Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene" (UHF) kan vel ikke få presisert nok hvilken oppgave som er tillagt oss, nemlig å bidra til å få en ny "Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by" (Småhusplanen) som bevarer småhusområdene som småhusområder. Og det etterstrebes å få frem en ny Småhusplan som er så klar og entydig at alle involverte parter, det være seg utbyggere, naboer, politikere og andre berørte, vet hva de har å forholde seg til.

Intensjonen med dagens Småhusplan og bestemmelsene i denne oppfattes som klar og tydelig nok for menigmann. Men Plan- og bygningssetaten (PBE) har hatt en merkelig praksis ved at de helt har sett bort fra §§ 3.1 og 3.3 som omhandler krav til tilpasning. Dette har medført at det har blitt en praksis for å tillate de øvre grenser for høyder, arealer og volumer uansett om dette passer inn i den omkringliggende bebyggelse eller ikke.

Videre har utbyggerne plukket fra hverandre regelverket og tolket dette til egen fordel og basert en stor del av tiltakene på dispensasjoner, noe PBE villig vekk har gitt.

Og om utbyggerne finner det for godt å bygge utover godkjente rammer, blir det i verste fall en litt lenger behandlingstid før endelig godkjenning.

Så utfordringen er ikke bare selve planen, men å få PBE til å håndheve den. I tillegg stilles det store krav til myndighetenes evne til å føre en politikk der konsekvensene for å ta seg til rette ikke skal lønne seg.

UHF's funksjon

For at Oslos innbyggere skal få en ny Småhusplan har UHF jobbet målbevisst mot de respektive partiers politikere og stab i Rådhuset for å vinne støtte for synet om at noe må gjøres.

Styret i UHF føler at vi har oppnådd anerkjennelse og respekt i politiske kretser for vår sak, og spesielt ble dette understreket ved at UHF ble tildelt Oslo Venstres Miljøpris 2004.

UHF har vaktet seg vel for å engasjere seg i enkeltsaker, men har likevel sendt innspill til politikere og / eller PBE i noen tilfeller der vi mener sakene har prinsipiell betydning.

En viktig oppgave for UHF har vært å skaffe seg oversikt over lover og bestemmelser som knyttes til fortettingssaker. Og spesielt er det følgende dokumenter som har stor betydning:

- Den gjeldende Småhusplanen av 1997, med endringer i 2001
- Plan- og bygningslovens § 74-2
- Miljøverndepartementets melding H-7/97
- Byrådsmelding 115/03
- Innskjerpede retningslinjer (S-.3591) datert 13.5.2003
- Kulturminnemeldingen

I tillegg finnes det en rekke nyttige dokumenter som omhandler temaet:

- Norsk Standard: NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger
- Borges byggforskningsinstitutt (Byggforsk): Mellom byggesak og byutvikling
- Lovdata: Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker
- PBEs veileder for håndheving av Småhusplanen
- Miljøverndepartementets veileder: Fortetting med kvalitet
- Arkitekt Tyrens bok om Plan- og bygningsloven
- Parkeringsnormer for boliger i Oslo
-
-



-
-

UHF har vært engasjert med to medlemmer i den såkalte "Utvidede referansegruppen" i PBE, hvis mandat har vært å tilrettelegge forslag til ny Småhusplan, med tilhørende veileder, for de politiske myndigheter. Gruppens øvrige medlemmer har bestått av sentrale medlemmer i etatens ledelse, to utbyggerrepresentanter, samt Byantikvaren.

UHF har vært svært engasjert med utarbeidelse av leserinnlegg, ofte som motsvar på andres innlegg om fortetting av småhusområdene. Og vi har ofte latt oss forbause over fagfolks manglende evne til å dele syn på fortetting med 'mannen i gata'. Det kan ofte virke som det er kontraster til den eksisterende bebyggelsen som styrer nye byggesaker.

Det er grunn til å rette honnør til de fleste av Oslos sentrale politikere for å ha vist stor vilje til engasjement i saken og til å lytte til UHF og våre synspunkter. Og med de positive signaler UHF har mottatt fra sentrale bystyrepolitikere i både Venstre, Høyre, Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rød Valgallianse, har vi tro på at det vil være mulig å oppnå en strengere og mer konkret Småhusplan der PBE i langt større grad vil bli pålagt å vise samsvar mellom regelverk og utøvelse.

UHF har siden starten i april 2003 mottatt en rekke henvendelser fra velforeninger og enkeltpersoner om konfliktfylte fortettingssaker der gjennomgangen er kyniske utbyggere som opptre hensynsløst overfor naboer og nærmiljø for egen vinning. I slike saker har vi veiledet så godt vi kan med råd og informasjon om kommunale bestemmelser, plan- og bygningsloven, diverse litteratur, saksbehandlingsrutiner i PBE og i politiske organer, og ikke minst kommet med forslag til konkrete møttiltak.

Styret har også deltatt på flere debattpaneler, velforeningsmøter og andre folkemøter, ikke minst i forbindelse med utsendelsen av PBEs høringsutkast for ny Småhusplan på vårparten.

Styret har hatt et nært samarbeid med Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo og Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus.

Og det var naturligvis en stor ære og inspirasjon for UHF å motta Oslo Venstres Miljøpris i 2004.

Arbeidet med den nye småhusplanen

Etter en rekke kraftige reaksjoner fra velforeninger og UHF våren 2003, påla Byrådet 13.5.2003 PBE med øyeblikkelig virkning å gjennomføre innskjerpet praktisering av gjeldende Småhusplan.

18.6.2003 vedtok Bystyret støtte til Byrådets forslag om å utarbeide nye og strengere reguleringsbestemmelser for småhusområdene og UHF ble oppnevnt som spesiell høringsinstans.

PBEs forslag ble lagt ut til offentlig høring i mars / april 2004. Det ble arrangert flere folkemøter rundt i småhusområdene der UHF deltok aktivt sammen med representanter for etaten, lokale bydelsutvalg og velforeninger.

UHF's mål har hele tiden vært å få frem nye mest mulig konkrete bestemmelser som i, henhold til bystyrevedtaket i juni 2003, skulle redusere PBEs muligheter til utøvelse av skjønn til et minimum, samt å hindre den utstrakte bruken av dispensasjoner.

Beklageligvis er håndhevelsen av Småhusplanen av 2001 fremdeles altfor liberal etter instruksjonen om innskjerping fra Bystyret. fremleggesen Dessverre fikk UHF inntrykk av at plan- og bygningsetaten forslag ikke tok tilstrekkelig hensyn til disse politiske krav og ga klart uttrykk for dette på folkemøtene. Selv om etatens forslag inneholdt forbedringer i forhold til gjeldende bestemmelser, besto forslaget i alt for stor grad av diffuse formuleringer og begrep som lett kunne tolkes i alle retninger. I arbeidet med den tilhørende veilederen i utvidet referansegruppe fikk UHF dessuten inntrykk av at både tekst og illustrasjoner i etatens forslag la alt for sterk vekt på kontraster i forhold til mer tradisjonell arkitektur. UHF sa seg enig i at slik arkitektur, i visse



UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

arkitektmiljøer kalt "vår tids arkitektur", er en del av mangfoldet i småhusområdene, men det må skapes balanse slik at ny bebyggelse ikke kommer i konflikt med estetikkbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 74, 2 og overkjører eksisterende naturgitte og bygde omgivelser som loven uttrykker det.

Så langt UHF kjenner til vil Byrådets forslag til politiske organer sette maksimale høyder som tilsvarer to normale etasjer og maksimal BYA grense på 24 % uansett tomtestørrelse. Vektlegging av tilpasning av takformer til eksisterende bebyggelse gir håp om at UHF's arbeid for å oppnå økt vekt på strøkstilpasning dermed vinner fram.

UHF har, imidlertid, advart politiske myndigheter om visse "fallgroper" i forarbeidene til nye bestemmelser, hvor blant annet formuleringen "i enhetlige områder" skal krav om tilpasning respekteres særlig nøye. Dessverre utnyttes denne formuleringen på svært uheldig måte av utbyggere, visse arkitekter og ofte plan- og bygningsetaten. Det er en velkjent "strategi" fra disse hold å betrakte et hvert område som heterogent, i motsetning til homogent, for dermed å dra fordel av bestemmelsene som, så langt vi har oppfattet, ikke vil kreve nevneverdig krav til estetisk tilpasning i utforming nå området ikke er enhetlig (homogent). Dermed kan krefter som ønsker fortsatt fri skjønnsutøvelse i stor grad fortsatt vinne frem med den utforming en måtte ønske, til tross for bystyrevedtakets krav om reduksjon av skjønn til et minimum.

UHF har som nevnt arbeidet meget aktiv i den utvidet referansegruppen i plan- og bygningsetaten. Arbeidet med veileder til de nye bestemmelsene er blitt langt mer omfattende enn ventet fordi UHF har måttet engasjere seg kraftig i å endre en rekke formuleringer og begrep for å hindre mistolkninger og dessuten sikre at det oppnås rimelig balanse mellom visse krefters intense forsøk på å åpne opp for maksimal grad av kontrastfylt arkitektur sett i forhold til mer tradisjonell arkitektur. UHF mener det er mulig for "samarbeidsvillige" arkitekter å skape ny bebyggelse, som ikke nødvendigvis er kopi av eksisterende bebyggelse, men som allikevel opptrer i harmoni med nærmiljøets bebyggelse. Det er beklagelig å konstatere at et ikke ubetydelig antall arkitekter synes å være arrogante og selvopptatte i sitt begjær etter å vise sin spesielle arkitektur uten å ta de minste hensyn til om slik bebyggelse egner seg på den enkelte tomt og gjeldende bestemmelser om tilpasning, slik de er nedfelt både i innskjerpede retningslinjer, plan- og bygningslovens estetikkbestemmelser § 74, 2 med tilhørende veileder H-7/97. Bystyrets kulturminnevernvedtak av 11.2.2004 kan også være meget relevant dersom nybygg befinner seg i nærheten av bygg på byantikvarens gule liste.

UHF planlegger nøye gjennomgang av Byrådets endelige forslag til nye bestemmelser så snart disse oversendes Byutviklingskomiteen for behandling.

UHF regner deretter med å presentere sine kommentarer for Byutviklingskomiteens arbeidsutvalg i den grad vi mener det er nødvendig med ytterligere endringer. Byrådets endelige forslag vil bli forsøkt oversendt UHF's medlemmer så snart disse foreligger slik at våre medlemmer kan gi oss tilbakemeldinger forut for våre møter med politikerne.

Det er uklart om Bystyret rekker å vedta ny bestemmelser i vårsemesteret. Dette vil være avhengig av de politiske partiers ønske om behandlingsform av Byrådets forslag til nye bestemmelser.

Generelt

UHF gjør oppmerksom på at tilgang til internett gir mulighet til å følge politiske saker på www.oslo.kommune.no Dette gjelder også bl.a. kommende forslag til nye reguleringsbestemmelser når disse oversendes fra Byrådet. Tidligere vedtatte saker og saker som er under behandling samt diverse rundskriv bl.a. H-7/97 som estetikkbestemmelsene kan alle uttas på internett. Dette gjelder også Bystyrets kulturminnevedtak av 11.2.2004.

Tilsvarende kan en også følge saksgangen i plan- og bygningsetaten på www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no og bla opp på "saksinnsyn".

På www.be.no kan en få omfattende informasjon om plan- og bygningsloven og detaljerte veiledninger til denne.



UTVALGET FOR HARMONISK
FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE
